



Lagebericht und
Jahresabschluss

2022

 **WOBAK**



Lagebericht und Jahresabschluss

zum Geschäftsjahr 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

WOBAK Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz

(AG Freiburg i. Br., HRB 380 554)

I. Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell

Die WOBAK Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz wurde am 31.10.1924 als „WOBAG Gemeinnützige Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Oberbadern“ gegründet.

Die Geschäftstätigkeit konzentriert sich auf das Gebiet der Stadt Konstanz, wo sich überwiegend der Wohnungsbestand des Unternehmens befindet. Die Gesellschaft versorgt vorrangig breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnungen. Dies ist das im Gesellschaftsvertrag verankerte Kerngeschäft. Daneben kann die WOBAK alle auf dem Gebiet der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Dabei achtet die Gesellschaft auf eine zukunftsgerechte städtebauliche Gestaltung sowie auf eine für die Umwelt möglichst schonende Umsetzung der Projekte. Die Geschäfte der Gesellschaft sind wirtschaftlich zu führen.

1.2 Ziele und Strategien

Die WOBAK hat sich zum Ziel gesetzt, den eigenen Immobilienbestand in einem marktfähigen und vermietbaren Zustand zu erhalten, die Wirtschaftlichkeit sicherzustellen, aber auch unter Berücksichtigung der Energieeinsparung, Nachhaltigkeit und der demographischen Entwicklung Modernisierungen und Neubauten zu realisieren. Mit Hilfe von Bauträgergeschäften versorgt die WOBAK breite Schichten der Bevölkerung mit Wohneigentum und stärkt zeitgleich die Liquidität des Unternehmens im Hinblick auf zukünftige Projektierungen. Die Fremdverwaltung von privatem und institutionellem Eigentum, sowie die Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentümergemeinschaften sollen zudem als wichtige Geschäftsfelder stetig erweitert werden.

Dieses umfassende Dienstleistungsportfolio ermöglicht der WOBAK, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen sozial- und gesellschaftsverträglichem Wohnraum anzubieten und in allen Wirtschaftszyklen ein rentables Geschäft zu gewährleisten. Dadurch kann der Unternehmenswert kontinuierlich gesteigert werden.

1.3 Beteiligung

Die Gesellschaft ist mit 49% der Gesellschaftsanteile an der BHS Städtebau Bodensee/Hegau GmbH beteiligt.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Allgemeiner Teil des Lageberichts 2022

Mit dem am 24. Februar begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 + 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9, im Vergleichsquarter des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6. Die Bundesregierung versucht Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z.B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung Umsatzsteuersatz auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen summierete sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. €, dennoch hielt Deutsch-

I. Lagebericht

Bauflächen in diesem Berichtsjahr auf ähnlich hohem Niveau, wodurch auch entsprechende Preissteigerungen verzeichnet wurden. Vor allem Privateigentümer haben bezüglich ihrer zum Verkauf stehenden Grundstücke eine sich vom Marktwert abspaltende Preisvorstellung, welche seitens der WOBAK nur teilweise bedient werden kann. Die WOBAK arbeitet deshalb an wettbewerbsfähigen Konzepten, um gegenüber der Konkurrenz dennoch am Marktgeschehen mitwirken zu können und Zuschläge zu erhalten.

Mietwohnungsbau

Auch in diesem Berichtsjahr war es die übergeordnete Aufgabe der WOBAK die Angebotslücke am Wohnungsmarkt zu schließen. Trotz der neu errichteten Wohngebäude mit sowohl öffentlich geförderten als auch frei finanzierten Wohnungen, ist die Nachfrage weiterhin ungebrochen groß und übersteigt das vorhandene Angebot bei weitem. Während sich die WOBAK vor allem auf die Wohnraumversorgung breiter Schichten der Bevölkerung spezialisiert, legen private Wohnungsbauunternehmen fast ausschließlich den Fokus auf hochpreisige Bauprojekte mit hohen Renditen und Zielgruppen aus der Oberschicht. Deshalb liegt der Fokus der WOBAK auf dem Angebot von Wohnungen im mittleren und niedrigen Preissegment, woraus sich der wesentliche Stellenwert der Gesellschaft klar zu erkennen gibt. Neben den finanziellen Vorzügen profitieren die Mieter der WOBAK ebenfalls von einer energieeffizienten und Demografie gerechten Bauweise. Die WOBAK wird bei ihrer wichtigen Aufgabe insbesondere von der Landeskreditbank Baden-Württemberg und der Kreditanstalt für Wiederaufbau mit Förderdarlehen unterstützt, welche auch in diesem Berichtsjahr für die Finanzierung großer Wohnungsbauprojekte in Anspruch genommen wurden.

Im Berichtsjahr 2022 wurden 2 Neubauprojekte mit insgesamt 65 Wohnungen abgeschlossen. Per 31.12.2022 hält die WOBAK einen Immobilienbestand von insgesamt 4.390 Wohnungen, 115 Gewerbeeinheiten und

3.051 Garagen und Abstellplätze. Auch dieses Jahr konnte kein Leerstand aufgrund von Unvermietbarkeit festgestellt werden.

Bauträrgeschäft

Im Berichtsjahr 2022 konzentrierte sich die Gesellschaft auf den Mietwohnungsbau und die Modernisierung des Bestands, was zur Folge hatte, dass keine weiteren Eigentumswohnungen erbaut wurden. Nichtsdestotrotz bleibt das Bauträrgeschäft auch zukünftig ein wesentlicher Bestandteil der Neubaufinanzierung und ein unverzichtbarer betriebswirtschaftlicher Faktor für das Geschäftsmodell der WOBAK.

Maklertätigkeit

Ein weiterer Dienstleistungszweig ist die Vermittlung von Immobilien. Die WOBAK vermittelte im Geschäftsjahr 2022 eine Eigentumswohnung.

Mietverwaltung für Dritte

Im Rahmen der Verwaltung von Sonder- und Alleineigentum für Dritte wurden im Geschäftsjahr 2022 für private Eigentümer 174 Eigentumswohnungen sowie 32 Miethäuser mit insgesamt 296 Wohneinheiten und 10 Gewerbeeinheiten bewirtschaftet. Auf der Seite institutioneller Eigentümer wie der Stadt Konstanz, der Spitalstiftung Konstanz und weiterer, betreute die WOBAK 274 Wohnungen und 13 Gewerbeeinheiten. In Summe verwaltete die Gesellschaft insgesamt 744 Wohneinheiten und 23 Gewerbeeinheiten mit dazugehörigen Garagen und Abstellplätzen.

Wohn- und Teileigentümergeinschaften

Um dem regionalen Immobilienmarkt ein umfassendes Dienstleistungspaket anzubieten, tritt die WOBAK ebenfalls als Verwalter von sogenannten Wohnungs- und Teileigentümergeinschaften auf und betreut diese im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes. Im Berichtsjahr erbrachte die WOBAK ihre Dienste für 67 Eigentümergemeinschaften, welche 1.198 Wohnungen, 45 Gewerbe-

einheiten und dazugehörige Garagen und Abstellplätze umfassen.

Modernisierung / Sanierung / Instandhaltung

Für die WOBAK hat die Erhaltung und Modernisierung ihres Wohnungsbestandes hohe Priorität, da sie das Fundament für eine attraktive und lebenswerte Zukunft für alle Bevölkerungsschichten in der Stadt Konstanz legt. Infolgedessen wurden auch in diesem Berichtsjahr große Investitionen i. H. v. 7,82 Mio. € getätigt, um die Bestände zu erhalten und, unter Berücksichtigung von energetischen Anforderungen und dem demographischen Wandel, zu modernisieren. In der Zukunft wird sich die WOBAK weiterhin dem Ziel widmen, den Immobilienbestand an die technischen und gesellschaftlichen Veränderungen anzupassen und der Mieterschaft in ihren Belangen entgegenzukommen.

Regiebetriebe

Die Regiebetriebe stellen für die WOBAK ebenfalls einen wesentlichen Geschäftszweig dar, der stetig optimiert wird und der das Dienstleistungspaket der WOBAK vervollständigt. Auch in diesem Berichtsjahr trugen die Regiebetriebe wesentlich zum Erfolg des Unternehmens bei.

Vermietung

Die Stadt Konstanz und die WOBAK haben ihr gemeinsames Konzept zur Entwicklung des Wohnungsmarktes vorangebracht. Gleichwohl waren auch im Berichtsjahr Familien mit Kindern und Haushalte mit mittleren und kleineren Einkommen von dem begrenzten Wohnungsangebot in der Stadt besonders betroffen. In 2022 konnten im eigenen Wohnungsbestand 236 Mietverhältnisse und 20 fremdverwaltete Mietverhältnisse durch Mieterwechsel geschlossen werden. Zusätzlich wurden 39 Tauschwohnungen vermittelt. Es wurden insgesamt 295 neue Mietverhältnisse begründet, von denen 30 auf Erstbezüge und 20 auf fremdverwaltete Wohnungen entfielen. Somit verbleiben 245 Neuver-

mietungen, was einer Fluktuationsrate von 5,58% (Vorjahr 5,82%) entspricht, bezogen auf den eigenen Wohnungsbestand.

Wohnungssuchende

Aus der Bewerberdatenbank der WOBAK lässt sich ermitteln, welches Sentiment am Konstanzer Wohnungsmarkt vorherrscht. Die Fundamentaldaten geben einen Überblick in welchem Verhältnis sich Angebot und Nachfrage gegenüberstehen. Allein im Jahr 2022 registrierte die WOBAK insgesamt 2.737 eingegangene Wohnungsgesuche. Die Neubewerbungen lagen zum Bilanzstichtag bei 1.297 (Vorjahr 1.215). Die Zahl der Tauschanträge beträgt 101 (Vorjahr 159). Darüber hinaus konnten im Berichtsjahr 13 Härtefälle abgebaut werden, womit die Gesamtanzahl von 195 auf 182 Härtefälle zurückging.

Mitarbeiter

Auch in diesem Berichtsjahr konnte die WOBAK in verschiedenen Bereichen expandieren und neue Mitarbeiter für sich gewinnen. Die Zahl der Vollzeitkräfte hat mit 59 ein neues Niveau erreicht (Vorjahr 56). Die Zahl der Teilzeitkräfte ist auf 17 gefallen (Vorjahr 20). Um für zukünftige Entwicklungen und Herausforderungen stets gewappnet zu sein und die Dienstleistungsqualität in Zeiten steigender Anforderungen zu erhalten, wird die Belegschaft aktiv von der Personalverwaltung der WOBAK innerhalb diverser Fort- und Weiterbildungen gefördert. Außerdem konnten auch in diesem Berichtsjahr 7 Ausbildungsplätze belegt werden, welche sich aus 4 Immobilienkaufleuten und 3 Auszubildenden im Bereich Büromanagement zusammensetzen.

Vorausschau

Die WOBAK bleibt weiterhin strategisch auf Wachstum und Zukunftsfähigkeit ausgerichtet.

Zum Ende des Jahres 2022 liegen auf den Grundstücken im Eigentum der WOBAK für die Projekte Brandenbur-

I. Lagebericht

ger Str. und Leipziger Str. vollständige Baugenehmigungen vor. Diese Projekte umfassen insgesamt 64 Wohnungen.

• Geplante Fertigstellungen in 2023:

- Keine Fertigstellungen geplant: 0 Wohnungen

• Geplante Baubeginne in 2023:

- Brandenburger Straße: 48 Wohnungen
- Leipziger Straße: 16 Wohnungen

• Bauvorhaben in der Projektvorbereitung:

Es wird an einigen weiteren Bauvorhaben, welche sich in unterschiedlichen Projektphasen befinden, gearbeitet.

2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
Aktiva			
Anlagevermögen	272.592.817 €	94,00%	270.940.054 €
Umlaufvermögen	17.393.123 €	6,00%	17.020.292 €
	289.985.940 €	100%	287.960.346 €
Passiva			
Eigenkapital insgesamt	66.487.480 €	22,93%	62.418.214 €
Rückstellungen	2.345.750 €	0,81%	1.870.557 €
Langfristige Verbindlichkeiten	158.402.960 €	54,62%	162.703.191 €
Kurz- und mittelfristige Verbindlichkeiten	58.270.677 €	20,10%	57.674.944 €
Passive Rechnungsabgrenzung	4.479.073 €	1,54%	3.293.440 €
	289.985.940 €	100%	287.960.346 €

Das Berichtsjahr wird per 31.12.2022 mit einer Bilanzsumme i. H. v. 289.985.940,19 € (Vorjahr 287.960.345,59 €) und einen Jahresüberschuss i. H. v. 4.069.266,72 € abgeschlossen.

2023 wurden insgesamt 12,297 Mio. € in das Anlagevermögen investiert, darin enthalten sind Grundstückskäufe in Höhe von 7,110 Mio. € und Investitionen zur Fertigstellung von 2 Projekten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 12,134 Mio. €.

Um unsere Bauvorhaben betriebswirtschaftlich zu finanzieren, wird auf Fremdkapital zugegriffen. Auch für die im Bau befindlichen Objekte werden Darlehen beantragt und zugesagt. Da die Bautätigkeit im Berichtsjahr rückläufig war, konnten die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 4.065.118,33 € auf 182.486.307,25 € (Vorjahr 186.551.425,58 €) vermindert werden.

Unternehmensleistung			
Entstehung		Verwendung	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	37.658.912,42 €	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	16.585.351,36 €
Sonstige Umsatzerlöse	962.020,08 €	Personal- und Sachaufwendungen	6.151.479,27 €
Andere Erträge	1.200.175,58 €	Abschreibungen auf Sachanlagen	8.783.174,94 €
Finanzerträge	1.500,40 €	Zinsaufwendungen	1.952.529,85 €
		Steuern	2.280.806,34 €
		Jahresüberschuss	4.069.266,72 €

Die Eigenbestandsverwaltung erwirtschaftete einen Umsatz von 37.658.912,42 € (Vorjahr 35.087.998,41 €). Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnten durch Neubezüge und allgemeine Mieterhöhungen um 2,5 Mio. € gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden.

Die Absetzung für Abnutzung auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen wurde fortgeführt und summiert sich auf 8.783.174,94 € (Vorjahr 8.683.971,43 €).

All dies trug zur Erwirtschaftung eines Jahresüberschusses von 4.069.266,72 € bei, welcher das Fundament an Eigenkapital weiter stabilisieren soll.

Die WOBAK war in der Lage, einer zinsgünstigen Refinanzierung durch die ständige Zusammenarbeit und das harmonische Finanzmanagement in Verbindung mit dem Liquiditätsverbund der Stadt Konstanz Rechnung zu tragen. Mit der fortlaufenden Liquidität der Gesellschaft konnte die Finanzdisposition flexibel unter Berücksichtigung der Kapitalmarktverhältnisse gestaltet werden. Die Gesellschaft war im abgelaufenen Geschäftsjahr zu jedem Zeitpunkt zahlungsfähig.

2.4 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

	2022	2021
bedeutsame Leistungsindikatoren		
Eigenkapitalquote	22,9%	21,7%
Eigenkapitalrentabilität	6,1%	6,5%
EBITDA	16,2 Mio €	15,7 Mio €
Fluktuationsrate	5,58%	5,8%

Die finanziellen und nicht finanziellen Leistungsindikatoren liegen im Bereich der Erwartungen.

3. Prognosebericht

Zu Beginn des Berichtsjahres wurde ein Jahresüberschuss i. H. v. 1,37 Mio. € prognostiziert. Das tatsächlich erwirtschaftete Ergebnis am Jahresende belief sich, vor allem aufgrund nicht realisierter Modernisierungsaufwendungen und höherer Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, auf rund 4,07 Mio. €.

Langfristig ist in der Stadt Konstanz mit einer nachhaltig größeren Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum für mittlere und niedrige Einkommen zu rechnen. Die WOBAK tritt dieser Herausforderung mit gemischt finanzierten Wohnbauprojekten entgegen und trägt damit erheblich zur Wohnraumversorgung ihrer Zielgruppe bei.

I. Lagebericht

Ein nachfragebedingter Leerstand kann ausgeschlossen werden, da sich die Marktsituation voraussichtlich nicht ändern wird.

Aus der Bewerberstatistik geht deutlich hervor, dass trotz der vielen Wohnungsbauprojekte der WOBAK ein immenser Anteil der Wohnungssuchenden nicht mit Wohnraum versorgt werden kann. Einen bezahlbaren Mietzins für Haushalte niedriger Einkommensniveaus zu finden, wird durch die vorherrschende Marktlage extrem erschwert.

Die Branche des geförderten Wohnungsbaus leidet vor allem unter den viel zu kleinen Förderbudgets der Förderbanken. Ohne die Unterstützung der öffentlichen Hand können viele Projektierungen aufgrund der Unrentabilität vorerst nicht weiterverfolgt werden.

Im 1. Halbjahr 2023 werden neue Bauprojekte begonnen, um die Bauaktivität aufrechtzuerhalten. Im Berichtsjahr wurden dafür alle Vorbereitungen hinsichtlich benötigtem Eigenkapital und Personalausstattung getroffen.

Am 29. November 2022 hat der Aufsichtsrat die weitere erfolgreiche Unternehmensentwicklung geplant und gestaltet, indem der Wirtschafts- und Finanzplan für das folgende Geschäftsjahr, inklusive der mittelfristigen Finanzplanung bis 2027, verabschiedet wurde.

Die Geschäftsleitung rechnet im laufenden Geschäftsjahr mit einem weiteren Umsatzanstieg, da sich die Mieterträge und Verwaltungsgebühren durch Anpassungen und Neuzugänge weiter erhöhen werden. Um den Wohnungsbestand bedarfs- und umweltgerecht zu erhalten, wird die Umsetzung des bestehenden Modernisierungskatalogs weiter vollzogen.

Das geplante Instandhaltungs- und Modernisierungsvolumen beläuft sich hierbei auf rd. 7,02 Mio. €. Für das

laufende Geschäftsjahr 2023 wird ein Ergebnis von 3,17 Mio. € erwartet. Daraus resultiert eine Eigenkapitalquote von rund 24% und eine Eigenkapitalrendite von rund 4,5% für das Jahr 2023. Das EBITDA wird in Höhe von 14,5 Mio. € erwartet. Hinsichtlich der Fluktuationsrate kann von ca. 5 % ausgegangen werden.

Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Es muss deshalb weiterhin mit gewissen Risiken kalkuliert werden. Zu nennen sind die Verzögerung von geplanten Einnahmen bis hin zu einer markanten Zunahme von Mietausfällen und Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von weiteren Kostensteigerungen. Durch Kostensteigerungen könnte die Prognose des EBITDA wesentlich sinken, vorausgesetzt die Mieten verharren auf gleichbleibendem Niveau. Andererseits könnten nicht im Wirtschaftsplan als aktivierungspflichtig berücksichtigte Modernisierungskosten das EBITDA positiv beeinflussen.

4. Chancen- und Risikobericht

Die Gesamtwirtschaft leidet nach wie vor an den Nachwehen der Pandemie und des anhaltenden Ukraine-Kriegs. Die Lieferengpässe verknappen weiterhin das Angebot, sodass die Rohstoffpreise auf hohem Niveau verharren. Das wirtschaftliche Umfeld ist geprägt von Unsicherheit und Unplanbarkeit. Die rasant steigende Inflation sorgt für ein immens hohes Niveau bei sämtlichen Verbraucherpreisen. Es ist damit zu rechnen, dass die Mieterschaft voraussichtlich stark von den Entwicklungen und finanziellen Mehrbelastungen beeinflusst wird und die Zahlungsverpflichtungen gegenüber der WOBAK zunehmend unter Druck geraten.

Auch die Gesellschaft bleibt von den gegenwärtigen Entwicklungen nicht unberührt. Die Zins-Antwort der

Europäischen Zentralbank traf den Immobilienmarkt hart und in kürzester Zeit.

Solange das hohe Zinsniveau kombiniert mit den hohen Baukosten in negativen Projektrenditen resultieren, wird dies die Bauaktivität stark schwächen. Allerdings sind von den Zinserhöhungen nicht nur neue Projekte betroffen. Die Prolongation auslaufender Zinsbindungen wird, bei anhaltend hohem Zinsniveau, den Zinsaufwand der Gesellschaft in Jahren hoher Anschlussfinanzierungssummen voraussichtlich stark in die Höhe treiben, wodurch in den betroffenen Wirtschaftsjahren mit niedrigeren Jahresergebnissen zu rechnen ist.

Die WOBAK hat den Wohnungsmarkt genau im Blick und analysiert u. a. die gegenwärtige und zukünftige Nachfragestruktur in der Stadt Konstanz. Durch die frühzeitige Wahrnehmung von Veränderungen am Markt kann schnell und flexibel reagiert werden. Dies ist absolut maßgeblich für den gesellschaftlichen Erfolg der WOBAK.

Die WOBAK legt innerhalb der Hausverwaltung besonderes Augenmerk auf Leerstände und Einbrüche der Umsatzerlöse durch eine sinkende Nachfrage und / oder mangelnde Vermietbarkeit der angebotenen Flächen. Unwesentliche Risiken werden durch mietvertragliche Vereinbarungen in Schach gehalten. Dazu zählen z. B. Schwankungen von Zahlungsströmen.

Auf dem Konstanzer Wohnungsmarkt wird, aus der Sicht der Verbände und Vereinigungen der Wohnungswirtschaft, mit einer anhaltenden Wohnraumnachfrage gerechnet, da die Stadt Konstanz zu den wachsenden Ballungs- und Verdichtungsräumen gehört. Die WOBAK stellt regelmäßig die Vermietbarkeit ihrer Bestandsimmobilien sicher, in dem sie nachhaltige und planmäßige Modernisierungsmaßnahmen in den Liegenschaften durchführt. Durch Fördermittel und den laufenden Cash Flow können ebenso ener-

getische Modernisierungen auf den Weg gebracht werden.

Der Wohnungsbestand der WOBAK ist besonders attraktiv vor dem Hintergrund der vielen registrierten Bewerber und dem nicht existenten Leerstand. Wir gehen auch weiterhin von einer niedrigen Fluktuationsquote aus, da das knappe Wohnungsangebot weit hinter der steigenden Nachfrage liegt. Somit kann der Erfolg der Gesellschaft und eine weitere Expansion des Wohnungsbestandes auch künftig gewährleistet werden. Indem die WOBAK neue Bauvorhaben realisiert und breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum versorgt, ergreift sie die Gelegenheit, der Nachfrage entgegenzuwirken und den Wohnungsmarkt in Konstanz Jahr für Jahr zu entspannen.

Im Zuge dessen müssen allerdings die geopolitischen Ereignisse, wie die COVID-19-Pandemie und der Ukraine-Krieg in der Risikoanalyse berücksichtigt werden. Durch derartige Geschehnisse können immer wieder Lieferketten unterbrochen werden, was zur Folge hätte, dass auf der Baustelle Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien vorherrschen und Verzögerungen jeglicher Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen verursacht werden.

Infolge der geopolitischen Extremereignisse hat die Inflationsrate immense Zuwächse verzeichnet. So auch bei den Baukosten, welche auch in Zukunft weiteres Steigerungspotenzial haben. Dies lässt sich auch anhand der strengeren Vorgaben im Baurecht, den hohen energetischen Anforderungen und der hohen Bauaktivität begründen.

Durch die hohe Kostenstruktur wird es immer diffiziler, rentable Bauprojekte zu realisieren und preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Entscheidendes Kriterium für den Projektbeginn ist und bleibt die sichergestellte Wirtschaftlichkeit. Da die Investitionsvolumina zunehmend

I. Lagebericht

wachsen, steigen auch die Anforderungen der Kreditinstitute. Die Banken verlangen größere Sicherheiten in Form von Eigenkapital und erschweren dadurch die Projektfinanzierung. Der Mangel an Förderprogrammen bzw. nicht ausreichenden Förderbudgets hat deutlich negative Konsequenzen für öffentlich geförderte Neubauten. Dazu kommen die rasant gestiegenen Zinsen. Dies sind äußerst schlechte Rahmenbedingungen für die zukünftige Wohnraumversorgung.

Im Zuge zukünftiger Prolongationen könnte die Prognose der Eigenkapitalrendite durch steigende Zinskosten langfristig negativ beeinflusst werden, sofern die Mieten nicht steigen. Bei der Eigenkapitalquote, dem EBITDA und der Fluktuationsrate sind keine wesentlichen Änderungen zu erwarten.

Es ist weiterhin mit einer Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Während die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken laufend unter Beobachtung steht, wird unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken reagiert.

Sollte der Trend steigender Energiekosten durch den Ukraine-Konflikt anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können kurzfristig Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Ver-

sorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Im Einklang mit der kommunalen Wärmenetzplanung berücksichtigt die WOBAK dies bei der Aufstellung ihrer Klimastrategie.

Durch Quersubventionierung mit Finanzierungsbausteinen wie dem Bauträgergeschäft oder sonstigen wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen gelingt es der WOBAK ihre Bauvorhaben wirtschaftlich abzuwickeln. Im Bauträgergeschäft liegen die wesentlichen Risiken in der Verschlechterung der Vermarktungsmöglichkeiten, sowie in der Überschreitung von Bauzeiten und der Kostenplanung.

In der Gewerbevermietung liegt kein großes Ausfallrisiko für die WOBAK vor, da zum Bilanzstichtag kein Leerstand erfasst wurde und die Mieterträge in Summe lediglich 5,88% der jährlichen Mieterträge ausmachen. Deshalb besteht bei Schwankungen auch kaum ein Einfluss auf das Jahresergebnis. Zum Bilanzstichtag sowie im ersten Quartal des laufenden Jahres wurden keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken ermittelt.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Chancen und Risiken im Geschäftsjahr 2023 in einem ausgeglichenen Verhältnis stehen. Sofern die beschriebenen Faktoren im Geschäftsjahr 2023 wirksam werden sind allerdings nur geringe Auswirkungen auf das prognostizierte Jahresergebnis zu erwarten.

5. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die WOBAK hält sich an den Grundsatz der Fristen-

kongruenz. Dabei wird das kapitalintensive Anlagevermögen vorrangig mit langfristigem Kapital finanziert. Durch den hohen Verschuldungsgrad, der für die Immobilienbranche üblich ist, resultiert auch eine starke Abhängigkeit vom jeweiligen Zinsniveau des Kapitalmarktes. Hohe Zinsaufwendungen können das Jahresergebnis somit negativ beeinflussen. In den nächsten zwei Jahren können sich durch die rasanten Zinsschritte der EZB erhebliche Veränderungen des Unternehmensergebnisses ergeben. Durch langfristige Zinsfestschreibungen und gestreute Zinsbindungsfristen vermindert die WOBAK ihre Zins- und Klumpenrisiken.

Da die geplanten Baumaßnahmen, trotz geopolitischer Ereignisse, ohne große Verzögerungen durchgeführt werden konnten, schlug sich dies auch nicht in erhöhten Bereitstellungszinsen nieder. Für die nahe Zukunft kann vor allem durch das gestiegene Zinsniveau und die hohen Baukosten von einer sinkenden Bautätigkeit ausgegangen werden.

Bisher hatte die WOBAK die Möglichkeit, von guten Zinskonditionen zu profitieren. Die Aufnahme und Umstrukturierung von Fremdkapital wurde durch die niedrigen Zinsniveaus erleichtert. Dies ging mit keinem unkontrollierbaren Risiko einher, da hierbei keine spekulativen Finanzprodukte zum Einsatz kamen. Mit dem Anstieg der Zinsen unterliegen Anschlussfinanzierungen und Neubaufinanzierungen deutlich höheren Anforderungen, was den Prozess der Geldbeschaffung in Zukunft erschweren wird,

Die WOBAK finanziert sich im Wesentlichen durch Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, liquide Mittel sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Die Verwaltung der liquiden Mittel verfolgt eine risikolose Anlagestrategie. Zur Wahrung der goldenen Bilanzregel stehen langfristige Bankverbindlichkeiten fast ausschließlich dem Geschäftszweck dienendem Anlagevermögen als Sicherheit gegenüber.

Ausfallrisiken finanzieller Vermögenswerte werden ggfs. durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt.

Durch die langjährige und florierende Kooperation mit den hiesigen Kreditinstituten können Kontinuität und Unabhängigkeit bei Finanzierungsangelegenheiten stets gewährleistet werden.

Zur Unternehmensfinanzierung stand der WOBAK auch in diesem Geschäftsjahr, neben der Kreditaufnahme bei Kreditinstituten, der Cash-Pool der Stadt Konstanz zur Verfügung. Somit konnten in der gesamten Abrechnungsperiode jegliche Kapitaldienste planmäßig bedient werden.

Konstanz, den 20. März 2023

Die Geschäftsführung



Jens-Uwe Götsch

II. Jahresabschluss

Bilanz zum 31.12.2022

Aktiva		31.12.2022	31.12.2021
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen und Rechte	140.052,96 €		193.715,06 €
		140.052,96 €	193.715,06 €
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	248.832.448,60		246.137.571,99
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	12.381.007,32		12.838.625,65
3. Grundstücke ohne Bauten	8.659.072,57		1.548.865,38
4. Technische Anlagen und Maschinen	235.640,23		267.777,83
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	821.314,85		636.292,47
6. Anlagen im Bau	0,00		8.251.246,64
7. Bauvorbereitungskosten	1.271.530,06		814.208,82
		272.201.013,63 €	270.494.588,78 €
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	245.000,00 €		245.000,00 €
2. Andere Finanzanlagen	6.750,00 €		6.750,00 €
		251.750,00 €	251.750,00 €
		272.592.816,59 €	270.940.053,84 €
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Kauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	430.837,17 €		429.742,42 €
2. Bauvorbereitungskosten	151.230,70 €		35.448,32 €
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00 €		0,00 €
4. Unfertige Leistungen	8.957.170,86 €		8.283.685,70 €
5. Andere Vorräte	0,51 €		0,51 €
		9.539.239,24 €	8.748.876,95 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	22.861,43 €		11.458,88 €
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00 €		0,00 €
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	12.824,50 €		2.463,53 €
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00 €		0,00 €
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00 €		0,00 €
6. Sonstige Vermögensgegenstände	5.794.702,80 €		6.813.188,75 €
		5.830.388,73 €	6.827.111,16 €
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	522.070,18 €		447.621,59 €
2. Bausparguthaben	1.501.425,45 €		996.682,05 €
		2.023.495,63 €	1.444.303,64 €
		17.393.123,60 €	17.020.291,75 €
Bilanzsumme		289.985.940,19 €	287.960.345,59 €

II. Jahresabschluss

Gewinn- und Verlustrechnung
vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

	2022		2021	
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	37.658.912,42 €		35.087.998,41 €	
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00 €		2.332.000,00 €	
c) aus Betreuungstätigkeit	603.664,77 €		642.840,92 €	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	358.355,31 €		275.410,89 €	
		38.620.932,50 €		38.338.250,22 €
2. Erhöhung/Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen				
		789.267,54 €		-1.023.231,22 €
3. andere aktivierte Eigenleistungen				
		121.866,00 €		201.750,00 €
4. sonstige betriebliche Erträge				
		289.042,04 €		298.086,48 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	16.375.010,29 €		16.032.960,77 €	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	124.847,09 €		197.984,70 €	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	85.493,98 €		3.694,88 €	
		16.585.351,36 €		16.234.640,35 €
6. Rohergebnis				
		23.235.756,72 €		21.580.215,13 €
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	3.778.863,87 €		3.513.396,74 €	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge und Unterstützung	1.075.618,40 €		982.748,07 €	
davon für Altersvorsorge (Vorjahr)	327.636,43 € (286.721,62 €)	4.854.482,27 €		4.496.144,81 €
8. Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen				
		8.783.174,94 €		8.683.971,43 €
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
		1.296.997,00 €		1.034.824,69 €
10. Erträge aus Beteiligungen				
	0,00 €		490.000,00 €	
11. Erträge aus anderen Finanzanlagen				
	185,00 €		180,00 €	
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge				
	1.315,40 €		766,55 €	
davon aus Abzinsung (Vorjahr)	0,00 € (0,00 €)	1.500,40 €		490.946,55 €
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen				
		1.952.529,85 €		1.994.076,21 €
davon aus Aufzinsung (Vorjahr)	11.846,00 € (23.575,00 €)			
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag				
		1.433.657,78 €		1.015.156,66 €
15. Ergebnis nach Steuern				
		4.916.415,28 €		4.846.987,88 €
16. Sonstige Steuern				
		847.148,56 €		815.640,50 €
17. Jahresüberschuss				
		4.069.266,72 €		4.031.347,38 €

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die WOBAK Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz mit Sitz in Konstanz ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Freiburg i. Br. unter der Nummer HRB 380 554.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GmbHG und des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

Die WOBAK ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB. Aufgrund der Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag hat die Jahresabschlusserstellung nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erfolgen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen wurde beachtet. Abweichend zur Formblattverordnung werden „Andere Finanzanlagen“, „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ und „Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit“ separat ausgewiesen.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Die Zugänge an Herstellungskosten bestehen aus Fremdkosten, Personal- und Sachaufwendungen sowie aus angemessenen Teilen der Material- und Fertigungsgemeinkosten.

Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagenvermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen grundsätzlich linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Die planmäßige Abschreibung erfolgt:

- Auf Immaterielle Vermögensgegenstände über eine Nutzungsdauer von 3 bis 5 Jahren.
- Bei Wohnbauten und anderen Bauten über eine Nutzungsdauer von 20 bis 50 Jahren. Neuzugänge ab 1992 werden teilweise degressiv abgeschrieben.
- Bei Außenanlagen ab Fertigstellung 2016 über eine Nutzungsdauer von 10 Jahren.
- Bei Technischen Anlagen und Maschinen über eine Nutzungsdauer von 20 Jahren.
- Bei Betriebs- und Geschäftsausstattungen linear nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren.
- Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von 250,00 € bis 800,00 € werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, wurden in Vorjahren zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertverminderung vorgenommen.

Bei den Finanzanlagen sind die Beteiligungen und die anderen Finanzanlagen zu Anschaffungskosten bewertet.

Unter den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt. Ebenso sind dort erhaltene Anzahlungen für Bauträgermaßnahmen verbucht.

II. Jahresabschluss

Anhang

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Flüssige Mittel werden zum Nominalbetrag angesetzt.

Das gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung zum Erfüllungsbetrag angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden

Anlagespiegel	Anschaffungs- und Herstellkosten				
	Anfangsbestand	Zugänge GJ	Abgänge GJ	Umbuchungen (+/-)	Endbestand
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Rechte	566.228,51 €	30.087,11 €	0,00 €	0,00 €	596.315,62 €
Σ Immaterielle Vermögensgegenstände	566.228,51 €	30.087,11 €	0,00 €	0,00 €	596.315,62 €
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	412.922.326,00 €	621.827,78 €	1.970.788,05 €	11.894.143,81 €	423.467.509,54 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	17.494.705,42 €	16.484,38 €	0,00 €	0,00 €	17.511.189,80 €
Grundstücke ohne Bauten	1.548.865,38 €	7.110.207,19 €	0,00 €	0,00 €	8.659.072,57 €
Technische Anlagen + Maschinen	591.981,81 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	591.981,81 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.001.863,56 €	177.782,18 €	103.729,93 €	240.239,84 €	3.316.155,65 €
Anlagen im Bau	8.251.246,64 €	3.883.137,01 €	0,00 €	-12.134.383,65 €	0,00 €
Bauvorbereitungskosten	814.208,82 €	457.321,24 €	0,00 €	0,00 €	1.271.530,06 €
Σ Sachanlagen	444.625.197,63 €	12.266.759,78 €	2.074.517,98 €	0,00 €	454.817.439,43 €
Finanzanlagen					
Beteiligungen	245.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	245.000,00 €
Andere Finanzanlagen	6.750,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	6.750,00 €
Σ Finanzanlagen	251.750,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	251.750,00 €
Σ Anlagevermögen	445.443.176,14 €	12.296.846,89 €	2.074.517,98 €	0,00 €	455.665.505,05 €

zum Geschäftsjahr 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden, von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten, durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagespiegel nachfolgend dargestellt:

Abschreibungen					Buchwerte	
Anfangsbestand	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Endbestand	31.12.2022	31.12.2021
372.513,45 €	83.749,21 €	0,00 €	0,00 €	456.262,66 €	140.052,96 €	193.715,06 €
372.513,45 €	83.749,21 €	0,00 €	0,00 €	456.262,66 €	140.052,96 €	193.715,06 €
166.784.754,01 €	7.968.780,09 €	118.473,16 €	0,00 €	174.635.060,94 €	248.832.448,60 €	246.137.571,99 €
4.656.079,77 €	474.102,71 €	0,00 €	0,00 €	5.130.182,48 €	12.381.007,32 €	12.838.625,65 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	8.659.072,57 €	1.548.865,38 €
324.203,98 €	32.137,60 €	0,00 €	0,00 €	356.341,58 €	235.640,23 €	267.777,83 €
2.365.571,09 €	224.405,33 €	95.135,62 €	0,00 €	2.494.840,80 €	821.314,85 €	636.292,47 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	8.251.246,64 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.271.530,06 €	814.208,82 €
174.130.608,85 €	8.699.425,73 €	213.608,78 €	0,00 €	182.616.425,80 €	272.201.013,63 €	270.494.588,78 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	245.000,00 €	245.000,00 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	6.750,00 €	6.750,00 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	251.750,00 €	251.750,00 €
174.503.122,30 €	8.783.174,94 €	213.608,78 €	0,00 €	183.072.688,46 €	272.592.816,59 €	270.940.053,84 €

II. Jahresabschluss

Anhang

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen – d. h. die Unternehmen, an denen die Gesellschaft direkt oder

indirekt eine Beteiligung i. S. d. § 271 HGB hält – setzen sich wie folgt zusammen:

Anteilsbesitz	Höhe am Kapital	Eigenkapital	Ergebnis	Stichtag
BHS Städtebau Bodensee/Hegau GmbH	49%	12.392.922,50 €	1.561.839,47 €	31.12.2021

Unfertige Leistungen

Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind 8.957 T€ (Vorjahr 8.284 T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Latente Steuern

Es bestehen aktive und passive Steuerlatenzen aufgrund unterschiedlicher Wertansätze von Grundstücken und Gebäuden in Handels- und Steuerbilanz. Die aktiven latenten Steuern übersteigen die passiven latenten Steuern deutlich. Vom Ansatzwahlrecht gemäß § 274 Abs. 1 S. 2 HGB wurde kein Gebrauch gemacht. Bei der Berechnung der latenten Steuern wurden der zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses gültige

Körperschaftsteuersatz von 15% zuzüglich Solidaritätszuschlag und der sich aufgrund des Hebesatzes der Stadt Konstanz von 410 % ergebene Gewerbesteuersatz angewendet.

Sonstige Rückstellungen

In diesem Posten sind folgende Rückstellungen enthalten, die einen nicht unerheblichen Umfang haben:

• Unterlassene Instandhaltungen in 2022:	861 T€
• Verpflichtungen aus dem Personalbereich (Urlaub, Überstunden, etc.):	98 T€
• Grunderwerb mit Rentenverpflichtungen:	206 T€
• Gewährleistungsverpflichtungen:	405 T€
• Gewährleistungsverpflichtung nicht abgenommenes Gemeinschaftseigentum aufgrund geänderter Rechtsprechung 2013	639 T€

zum Geschäftsjahr 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

Verbindlichkeitspiegel						
	Insgesamt	Restlaufzeit			davon gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	182.486.307,25 € (186.551.425,58 €)	6.917.548,10 € (6.709.773,54 €)	26.382.516,63 € (26.822.897,01 €)	149.186.242,52 € (153.018.755,03 €)	158.050.257,86 € (160.871.223,17 €)	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	12.017.660,46 € (12.930.933,80 €)	808.178,73 € (882.067,82 €)	1.992.763,88 € (2.364.429,77 €)	9.216.717,85 € (9.684.436,21 €)	0,00 € (415.099,46 €)	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	10.373.033,06 € (9.218.163,41 €)	10.373.033,06 € (9.218.163,41 €)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	5.521.011,66 € (5.423.832,39 €)	426.311,32 € (435.952,30 €)	5.094.700,34 € (4.987.880,09 €)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit (Vorjahr)	1.058.383,60 € (941.487,21 €)	1.058.383,60 € (941.487,21 €)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	3.684.906,04 € (3.084.267,70 €)	3.684.906,04 € (3.084.267,70 €)				
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	1.532.335,06 € (2.228.025,37 €)	1.532.335,06 € (2.228.025,37 €)				
Σ Verbindlichkeiten (Vorjahr)	216.673.637,13 € (220.378.135,46 €)	24.800.695,91 € (23.499.737,35 €)	33.469.980,85 € (34.175.206,87 €)	158.402.960,37 € (162.703.191,24 €)	158.050.257,86 € (161.286.322,63 €)	

II. Jahresabschluss

Anhang

Es bestehen folgende Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in den Bilanzposten:

Forderungen / Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2022	Vorjahr
1. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	12.824,50 €	2.463,53 €
2. Sonstige Vermögensgegenstände	5.651.098,31 €	6.211.645,37 €
3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.738.130,95 €	35.957.209,37 €
4. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		
a) aus Darlehen	11.707.660,46 €	12.205.834,34 €
b) aus Liquiditätsverbund	0,00 €	0,00 €
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 €	0,00 €
6. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	82.116,30 €	0,00 €
7. Sonstige Verbindlichkeiten	1.359.029,43 €	2.035.307,20 €

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

90 T€ aus Auflösung der Rückstellung für Gewährleistungsansprüche bei zwei Eigentumsprojekten.

173 T€ aus dem Verkauf einer Eigentumswohnung aus dem Bestand.

E. Sonstige Angaben

Im Geschäftsjahr 2022 wurden durchschnittlich beschäftigt:

Beschäftigungsverhältnisse	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	22	10
Technische Mitarbeiter	11	6
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	26	1
	59	17

Zudem wurden durchschnittlich 7 Auszubildende beschäftigt.

Immobilienkauffrau/-mann	4
Kauffrau/-mann für Büromanagement	3

Organe der Gesellschaft

Gesellschafter

Stadt Konstanz
Sparkasse Bodensee

Aufsichtsrat

- Oberbürgermeister Uli Burchardt
Stadt Konstanz, Vorsitzender
- Stadtrat Günter Beyer-Köhler,
selbstständiger Zimmerermeister
- Stadtrat Dr. Heinrich Everke, Arzt
- Stadtrat Jürgen Faden,
selbstständiger Elektromeister
- Stadtrat Heinrich Fuchs,
Landwirtschaftsmeister, stv. Vorsitzender
- Stadtrat Daniel Groß, Stadtführer
- Bürgermeister, 2. Beigeordneter
Karl Langensteiner-Schönborn, Stadt Konstanz
- Stadträtin Anne Mühlhäußer, Lehrerin
- Direktor Christoph Müller, Vorstandsmitglied
Sparkasse Bodensee (bis 30.11.2022)
- Nils Hoffmann, Stellv. Vorstandsvorsitzender
Sparkasse Bodensee (ab 28.02.2023)
- Bürgermeister, 1. Beigeordneter
Dr. Andreas Osner, Stadt Konstanz
- Stadtrat Marvin Pfister, Lehrer
- Stadträtin Zahide Sarikas, Erzieherin
- Stadträtin Anke Schwede, Lektorin
- Stadträtin Verena Vögt, Studentin

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2022 Bezüge in Höhe von 35.550 €.

Geschäftsführer

Dipl.-Kfm. Jens-Uwe Götsch,
Immobilienökonom (IREBS)

Eine Angabe der Bezüge des Geschäftsführers erfolgte gemäß § 286 Abs. 4 HGB nicht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

- 96 % Zum Bilanzstichtag bestehen aus Bauverträgen verschiedener fertiggestellter oder im Bau befindlicher Objekte nicht zu bilanzierende Verpflichtungen im Umlaufvermögen i. H. v. 33 T€ (Vorjahr 30 T€) und im Anlagevermögen i. H. v. 672 T€ (Vorjahr 4.069 T€). Darüber hinaus bestehen Verpflichtungen aus Erbbaurechtsverträgen, mit einer Restlaufzeit von durchschnittlich 32,3 Jahren, i. H. v. jährlich 247 T€ (Vorjahr 257 T€).
- 4 %

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde für das Gesamthonorar des Abschlussprüfers folgende Rückstellung gebildet:

- Abschlussprüfungsleistungen 38,0 T€.

Vorschlag für die Gewinnverwendung

Die WOBAK schließt ihre Bücher mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.069.266,72 € ab.

Die Geschäftsführung empfiehlt, den Jahresüberschuss vollständig in den anderen Gewinnrücklagen zu verbuchen.

Konstanz, den 18. März 2023

Die Geschäftsführung



Jens-Uwe Götsch

II. Jahresabschluss

III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 einschließlich des Lageberichts für das Jahr 2022 wurden vom unabhängigen Abschlussprüfer vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. geprüft. Der Bestätigungsvermerk wurde per 13.04.2023 erteilt.

Stuttgart, den 13.04.2023

vbw Verband
baden-württembergischer Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e. V.

gez.
Schober
Wirtschaftsprüfer

IV. Bericht des Aufsichtsrats

Die beiden Gesellschafter der WOBAK, die Stadt Konstanz und die Sparkasse Bodensee, hielten die ordentliche Gesellschafterversammlung für das Geschäftsjahr 2022 im schriftlichen Verfahren ab. Die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung wurden gemäß der Satzung im Aufsichtsrat bzw. in den Entscheidungsgremien der Gesellschafter vorberaten.

Im Berichtsjahr 2022 trat der Aufsichtsrat der WOBAK zu fünf Sitzungen zusammen. Es wurden alle erforderlichen Entscheidungen im Verantwortungsbereich des Gremiums getroffen. Nach eingehender Beratung fasste der Aufsichtsrat alle Beschlüsse, die in seiner Zuständigkeit liegen.

Unter anderem beschloss der Aufsichtsrat über allgemeine Grundsatzfragen im Unternehmen, wie auch über die Feststellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2021 und die Genehmigung des Wirtschafts- und Finanzplans 2023 einschließlich der mittelfristigen Finanzplanung bis 2027. Darüber hinaus wurden allgemeine Finanzierungsfragen der WOBAK, Neubauprojekte, Modernisierungen und Instandhaltungen diskutiert und entschieden. Die wirtschaftlichen Aspekte von Vermietung und Planung waren ebenso ein Schwerpunkt in der Arbeit des Aufsichtsrats wie auch die aktuelle Lage und die Ausichten auf dem Konstanzer Wohnungsmarkt 2022, der Klimaschutz in der Wohnungswirtschaft, die Mietentwicklung sowie die regelmäßige Kontrolle der Geschäftsführung und deren Unterstützung. Der Aufsichtsrat wurde in jeder Sitzung über die aktuellen Geschäftsvorfälle der BHS Städtebau Bodensee/Hegau GmbH informiert, an der die WOBAK einen Anteil von 49 % hält.

Der Aufsichtsrat übertrug die Prüfung der Geschäftsführung im Rahmen seiner Überwachungspflichten

der WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH. Bei der Prüfung haben sich keine Beanstandungen ergeben.

Der Lagebericht und Jahresabschluss 2022 wurde vom vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Stuttgart nach den gesetzlichen Bestimmungen gemäß § 316 HGB, einschließlich der Prüfung gemäß § 53 Haushaltsgrundsatzgesetz geprüft. Für den Lagebericht und Jahresabschluss 2022 wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat kam bei der Beratung des Lageberichts und Jahresabschlusses 2021 sowie der Verwendung des Jahresgewinns zu dem Ergebnis, dass die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Kapitalverhältnisse und Liquidität der Gesellschaft geordnet sind.

Der Aufsichtsrat stimmt dem vorgelegten Prüfungsbericht zu und genehmigt den von der Geschäftsführung aufgestellten Lagebericht und Jahresabschluss 2022. Er empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Lagebericht und Jahresabschluss 2022 festzustellen, die von der Geschäftsführung vorgeschlagene Gewinnverwendung zu beschließen und der Geschäftsführung Entlastung zu erteilen. Ein gleichlautender Gemeinderatsbeschluss wurde gefasst.

Aufgrund des Ausscheidens von Herrn Direktor Christoph Müller aus dem Vorstand der Sparkasse Bodensee mit Ablauf des 30.11.2022 schied Herr Direktor Müller ebenfalls auch aus dem Aufsichtsrat der WOBAK aus. Die Wahl seines Nachfolgers erfolgte erst nach Ende des Geschäftsjahrs 2022.

Der Aufsichtsrat nahm das gute Ergebnis des Be-

IV. Bericht des Aufsichtsrats

richtsjahres 2022 zum Anlass, der Geschäftsführung sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre beachtliche Leistung wie auch den Beitrag zum Erfolg und zum positiven Geschäftsverlauf zu danken.

Konstanz, den 26. April 2023

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats



Uli Burchardt
Oberbürgermeister

Impressum

Herausgeber: WOBAK Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz
Benediktinerplatz 7
D-78467 Konstanz
Steuer-Nr. 09042/06763
Telefon: 0 75 31 98 48-0
Telefax: 0 75 31 98 48-50
E-Mail: info@wobak.de
Internet: www.wobak.de

Verantwortlich für den Inhalt: Geschäftsführer Jens-Uwe Götsch

Redaktionsteam: Susanne Deggelmann, Stefan Eismann

Layout, Gestaltung und Druck: Werbezentrum Bodensee OHG
Robert-Gerwig-Str. 35
D-78315 Radolfzell
Telefon: 0 77 32 93 80 58-20
hallo@werbezentrum-bodensee.de
www.werbezentrum-bodensee.de

Bilder: © Man As Thep - stock.adobe.com



